

因素条件表 表1

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		晋城路 126 号一 紫荆花苑 2#楼 5-4-1 室	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5060	4986	4965	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		105.96	105.96	116	128.93	
交易情况		正常	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易	
市场状况		价值时点	2019年11月	2019年10月	2019年10月	
房地产状况	区位状况	交通状况	交通便利	交通便利	交通便利	交通便利
		公共配套设施状况	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全	周边公共配套设施齐全
		环境质量	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好	自然及人文环境较好
		噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		居住氛围	较好	较好	较好	较好
		规划前景	较好	较好	较好	较好
		总层数/所在楼层	6/4	6/3	6/6	6/1
		朝向	南北	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	二面采光
	景观	小区园景	小区园景	小区园景	小区园景	
	实物状况	建筑结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构	砖混结构
		面积大小	适中	适中	适中	适中
		房型	二室二厅一厨一卫	二室二厅一厨一卫	二室二厅一厨一卫	三室二厅一厨一卫
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		实用率	较高	较高	较高	较高
		新旧程度	2005 年 (七成)	2005 年 (七成)	2005 年 (七成)	2005 年 (七成)
	权益状况	房屋限制	无	无	无	无
		房屋性质	私产	私产	私产	私产
物业管理		普通管理	普通管理	普通管理	普通管理	
其他因素		无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制	

可比案例比较分析表 表 2

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5060	4986	4965	
交易情况		设定为正常交易	正常市场价格	正常市场价格	正常市场价格	
市场状况		基准	相似	相似	相似	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	基准	相似	相似	相似
		公共配套设施状况	基准	相似	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似	相似
		噪音影响	基准	相似	相似	相似
		居住氛围	基准	相似	相似	相似
		规划前景	基准	相似	相似	相似
		总高/ 所在楼层	基准	相似	较差	较差
		朝向	基准	相同	相同	相同
		采光	基准	相同	相同	相同
		景观	基准	相同	相同	相同
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		房型	基准	相似	相似	稍优
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		层高	基准	相同	相同	相同
		实用率	基准	相似	相似	相似
		新旧程度	基准	相似	相似	相似
		基础配套	基准	相似	相似	相似
	权 益 状 况	房屋限制	基准	相同	相同	相同
房屋性质		基准	相同	相同	相同	
物业管理		基准	相同	相同	相同	
其他因素		基准	相同	相同	相同	

## 5、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

### （1）可比实例的用途修正

估价对象现状用途为住宅，各可比实例现状用途均为住宅。估价对象与各可比案例的用途相同，在此无须作用用途修正。

### （2）交易情况修正

各比较实例均为正常市场价格，经估价人员调查了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

### （3）市场状况修正

本次评估所选取可比案例均为近期实际销售案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作市场状况修正。

### （4）房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以100为基数，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产销售价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：交通状况、公共配套设施状况、环境质量、噪音影响、居住氛围、规划前景、土地独立使用性、楼层、朝向、采光、景观等影响房地产价格的因素。就住宅用途而言首要分析楼层、朝向、交通状况、公共配套设施状况及采光。

楼层调整：若以估价对象按下表因素进行相应的系数修正，可比实例A、B、C各项调整系数如下；调整系数各取0、-2、-2；

楼层	1、6层	2、5层	3、4层
调整系数	-2%	-1%	0

朝向调整：朝向按下表因素进行相应的系数修正，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

朝向	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间朝南	无窗
修正系数	-3%	-2%	-1%	0	1%	2%	-10%

采光调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

景观调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取100、98、98；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在估价时点时价格。其修正内容对所处地块而言是面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度，土地平整程度、地势、地质水文状况、规划限制条件，土地使用权年限等；对住宅房屋而言包括建筑结构、面积大小、房型、装修情况、层高、实用率、新旧程度、基础配套等。

建筑结构调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

面积大小调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

房型调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、+1；

装修情况调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实用率调整：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

成新状况：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

基础配套：根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取100、100、101；

3) 权益状况主要有房屋限制、房屋性质、物业管理、房地产其他因素情况。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表1、2，调整系数分别取100、100、100；

可比案例比较分析表 表 3

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	5060	4986	4965	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	0	0	0	
		公共配套设施状况	0	0	0	
		环境质量	0	0	0	
		噪音影响	0	0	0	
		居住氛围	0	0	0	
		规划前景	0	0	0	
		总高/所在楼层	0	0	-2	
		朝向	0	0	0	
		采光	0	0	0	
		景观	0	0	0	
小计		100	100	98	98	
房地 产 状 况	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0	
		面积大小	0	0	0	
		房型	0	0	0	+1
		装修情况	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		实用率	0	0	0	0
		新旧程度	0	0	0	0
		基础配套	0	0	0	0
小计		100	100	100	101	
房地 产 状 况	权 益 状 况	房屋限制	0	0	0	0
		房屋性质	0	0	0	0
		物业管理	0	0	0	0
		其他因素	0	0	0	0
		小计		100	100	100

比较法测算过程表 表 4

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	5060			4986			4965		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	100	100	/	98	100	/	98
实物状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	101
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	5060			5088			5016		

### 6、求取修正后比准单价

经过比较分析，认为修正后的三个比准价格结果差异较小，可比实例与估价对象相似程度较高，可比实例资料可靠度较高，较符合客观情况，故以三者的简单算术平均数确定比较法测算价格，即评估单价。

$$\text{评估单价} = (5060 + 5088 + 5016) \div 3 = 5055 (\text{元}/\text{m}^2)$$

### II、收益法测算过程：（以下计算以1m<sup>2</sup>为基准，保留至元位）

#### 1、年总收益的确定：

根据估价人员对估价对象所在区域的市场调查，同类物业的市场租金案例较多，宜根据比较法的原理和技术对其房地产客观租金水平进行估价，确定有效毛收入。

##### （1）选取比较实例求取市场客观租金

估价对象用途为住宅，可根据区域内类似房地产的客观租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格，根据委托方提供的有关资料及估价人员现场查勘，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，同一供需圈内与估价对象类似的住宅用房的租金收益案例较多。我们选择了近期发生租赁的与估价对象属同一供需圈且符合客观租赁市场价值的三个租赁案例，参照其客观租金。各案例与估价对象的对比情况见下表：

可比实例调查表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	25	21	23
租赁情况	正常租赁	正常租赁	正常租赁
市场状况	2019 年 11 月	2019 年 11 月	2019 年 10 月
楼 层	6/4	6/6	6/3
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	90	105.96	105.96
房屋性质	私产	私产	私产
资料来源	现场调查	现场调查	现场调查

## 2、建立比较基础

(1) 统一税费负担：可比实例与估价对象房地产税费负担一致，已统一。

(2) 主要财产范围：估价对象与可比实例的财产范围一致，已统一。

(3) 统一租赁方式：可比实例均为租金年付，含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等，与估价对象租赁方式一致。

(4) 统一计价单位：计价单位均为人民币，房屋面积均为建筑面积，与估价对象一致。

建立比较基础后的各可比实例租金

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单价 (元/m <sup>2</sup> /月)	25	21	23

## 3、比较因素的选择

根据估价对象条件，影响房地产的价值主要因素有：

①用途：估价对象与所选案例用途是否一致。

②租金内涵：是否都为毛租金，是否包含室内装修及设备房屋出租税费、维修费、管理费、保险费等，不含物业、水电、燃气等。

③租赁情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。

④房地产状况调整的基本思路是以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况直接进行比较。房地产状况因素是指估价对象本身的条件和特征，是决定同一区位内房地产差异的重要因素，是同一区域内房地产租售价格差异的重要原因。房地产状况因素包括：区位状况、实物状况、权益状况。

区位状况：是指对房地产租售价值有影响的房地产区域与位置因素的状况，有交通状况、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

实物状况：主要有建筑结构、面积大小、房型、装修情况、成新、层高、实用率等。

权益状况：主要有租约限制、房屋性质、其他因素等

#### 4、比较因素条件说明

估价对象和比较实例的比较因素条件详述见表5

比较因素条件说明表 表5

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置		晋城路 126 号一 紫荆花苑 2#楼 5-4-1 室	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑	晋城路紫荆花苑	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金内涵		租金面积为建筑 面积, 年付, 含室 内装修及设备房 屋出租税费、维修 费、管理费、保险 费等, 不含物业、 水电、燃气等				
租赁情况		正常租赁	正常租赁	正常租赁	正常租赁	
租赁日期		价值时点	2019 年 11 月	2019 年 11 月	2019 年 10 月	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	25	21	23	
房地产状况	区位 状况	交通状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
		环境质量	较好	较好	较好	较好
		噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响	无噪音影响
		总层数/ 所在楼层	6/4	6/4	6/6	6/3
		朝向	南北	南北	南北	南北
		采光	二面采光	二面采光	二面采光	二面采光
	实物 状况	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
		面积大小	105.96	90	105.96	105.96
		房型	二室二厅一厨一 卫	二室二厅一厨一 卫	二室二厅一厨一 卫	二室二厅一厨一 卫
		装修情况	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
		成新	2005 年 (七成)	2005 年 (七成)	2005 年 (七成)	2005 年 (七成)
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
		实用率	较高	较高	较高	较高
	权益 状况	租约限制	无	无	无	无
		房屋性质	私产	私产	私产	私产
		其他因素	无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制

可比案例比较分析表 表 6

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
租金内涵		基准	相同	相同	相同	
租赁情况		基准	相同	相同	相同	
租赁日期		基准	相似	相似	相似	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		待估	25	21	23	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	基准	相似	相似	相似
		环境质量	基准	相似	相似	相似
		噪音影响	基准	相似	相似	相似
		总层数/ 所在楼层	基准	相似	较差	相似
		朝向	基准	相似	相似	相似
		采光	基准	相似	相似	相似
	实 物 状 况	建筑结构	基准	相同	相同	相同
		面积大小	基准	相似	相似	相似
		房型	基准	相同	相同	相同
		装修情况	基准	相似	相似	相似
		成新	基准	相同	相同	相同
		层高	基准	相同	相同	相同
		实用率	基准	相似	相似	相似
	权 益 状 况	租约限制	基准	相似	相似	相似
		房屋性质	基准	相似	相似	相似
其他因素		基准	相同	相同	相同	

5、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1) 可比实例的用途修正

估价对象现状用途为住宅，各可比实例现状用途亦均为住宅。估价对象与各可比案例的规划用途相同，在此无须作用用途修正。

(2) 可比实例与估价对象租金内涵已统一，故不建立比较基础。

(3) 交易情况修正

各比较实例均为正常租赁价格，经估价人员调查、了解，对实例情况进行深入分析，结合估价经验判断后，得出估价对象与各比较实例差异较小，在此无须作交易情况修正。

(4) 租赁日期修正

本次评估所选取可比案例均为近期实际租赁案例，故估价对象或可比实例房地产的市场供求关系、货币的购买力未发生较大变化，在此无须作租赁日期修正。

(5) 房地产状况因素修正

将各项修正因素中的修正因子分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，本次评估中，以估价对象为基准，区位、实物、权益状况均以 100 为指数，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正。

1) 区位状况调整：区位状况是指对房地产租赁价格有影响的房地产区域与位置因素的状况。进行区位状况修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别予以排除。其修正内容主要包括：交通条件、环境质量、噪音影响、楼层、朝向、采光等。

楼层调整：若以估价对象按下表因素进行相应的系数修正，可比实例A、B、C各项调整系数如下：调整系数各取0、-2、0；

楼层	1、6层	2、5层	3、4层
调整系数	-2%	-1%	0

朝向调整：朝向按下表因素进行相应的系数修正，根据表1、2，调整系数分别取0、0、0；

朝向	南北	东南	南	西北	一间朝南	两间朝南	三间朝南	无窗
修正系数	0	-1%	-2%	-3%	-1%	0	+1%	-10%

采光调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

区位状况调整：由于估价对象与可比实例区位状况存在一定差异，根据表1、2，调整系数分别取100、98、100；

2) 实物状况调整：是将可比实例是在其个体状况下的价格调整的为估价对象在估价时点时价格。其修正内容对所处地块而言是面积大小、形状、临路状况、基础设施完备程度，土地平整程度、地势、地质水文状况、规划限制条件，土地使用权年限等；对住宅房屋而言包括建筑结构、面积大小、房型、装修情况、新旧程度、层高、实用率等。

建筑结构调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

面积大小调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

房型调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

装修情况调整：根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

成新状况：估价人员依据有关资料和现场查勘，充分注意到该建筑物建成时间，实际建造质量，现行质量状况和物理寿命，使用和维护保养等情况，经过周密测算，采用综合评分法确定成新率根据表5、6，调整系数分别取0、0、0；

实物状况调整：由于估价对象与可比实例实物状况存在一定差异，根据表5、6，调整系数分别取100、100、100；

3) 权益状况主要有租约限制、房屋性质、其他因素等。

权益状况调整：由于估价对象与可比实例权益状况基本相同，根据表5、6，调整系数分别取100、100、100；

可比案例比较分析表 表 7

估价对象及可比实例比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
用途		100	100	100	100	
租金内涵		100	100	100	100	
租赁情况		100	100	100	100	
租赁日期		100	100	100	100	
租金价格 (元/m <sup>2</sup> /月)		—	25	21	23	
房地 产 状 况	区 位 状 况	交通状况	0	0	0	0
		环境质量	0	0	0	0
		噪音影响	0	0	0	0
		总层数/ 所在楼层	0	0	-2	0
		朝向	0	0	0	0
		采光	0	0	0	0
		小计	100	100	98	100
	实 物 状 况	建筑结构	0	0	0	0
		面积大小	0	0	0	0
		房型	0	0	0	0
		装修情况	0	0	0	0
		成新	0	0	0	0
		层高	0	0	0	0
		实用率	0	0	0	0
	小计	100	100	100	100	
	权 益 状 况	租约限制	0	0	0	0
		房屋性质	0	0	0	0
		使用权性质	0	0	0	0
		小计	100	100	100	100

比较法测算过程表 表 8

项目	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
租赁价格 (元/m <sup>2</sup> )	25			21			23		
用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租金内涵	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
租赁日期	100	/	100	100	/	100	100	/	100
区位状况修正	100	/	100	100	/	98	100	/	100
实物状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
权益状况修正	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	25			21			23		

#### 6、求取修正后比准单价

上述三个可比实例位于同一区域，属同一小区。经估价人员调查，该类房屋租金与同一区域内商品住宅小区租金差异不大，故可比实例资料可比性较高，可靠度较高，较符合客观情况，因此，取上述三个可比实例修正后租金价格的简单算术平均作为估价对象的评估价格。经调查，该估价对象租金与区域内同类房地产市场平均租金一致。

则估价对象客观租金比准价格 =  $(25+21+23) \div 3 \approx 23$  (元/m<sup>2</sup>·月)

#### 7、测算房地产年总收益（以下计算以 1 m<sup>2</sup>为基准，保留至元位）

(1) 估价对象室内状况不明，故不考虑租约限制。

(2) 租赁面积确定：估价对象建筑面积为105.96平方米，租金内涵的租赁面积为建筑面积，即租赁面积取估价对象权属证书记载的建筑面积105.96平方米。

(3) 空置和租金损失率：根据对同一供需圈内同类规模住宅物业的调查，空置率平均为4%左右，由于出租房均有一定数额的押金，且租金一般是期初支付，故不存在租金损失。

(4) 其他收入：其他收入主要表现为押金的利息收入，押金一般为一个月的租金，至租赁期满返还，本次评估该部分数额不计。

房地产年总收益=月租金水平×12×(1-空置及收租损失率)×有效出租面积

$$=23 \times 12 \times (1-4\%) \times 100\%$$

$$\approx 265 \text{元/m}^2$$

## 8、测算房地产年总费用

### (1) 管理费

是指在出租房屋进行的必要管理所需的费用等,结合估价对象实际支出费用及估价对象所在区域与估价对象规模、档次相当的类似房地产平均费用,此类项目管理费一般为年总收益的2%。

管理费=有效年收入×管理费率

$$=265 \times 2\%$$

$$\approx 5 \text{元/m}^2$$

### (2) 维修费

指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费,参考委托方的实际费用,按建筑物重置价格的2%计算。

建筑物重置价格=重置单价×建筑面积

房屋建筑物的重置价值是指在评估基准日时重新构建相同或类似建筑物所发生的各项费用。其中,最主要包括建筑安装成本,前期工程费,建设工程其他费用和资金成本,理论上还应该包括销售费用、利润和税金。这就是重置价值的主要构成要素,估价对象为砖混结构的多层住宅楼,本次评估参照《甘肃省工程造价信息网》公布的酒泉市最新建筑安装工程社会平均成本,结合酒泉市房地产开发市场各项费用总和,确定估价对象建筑物重置价格为1826元/m<sup>2</sup>。

建筑物重置价格=重置单价×建筑面积

维修费=建筑物重置价格×维修费率

$$=1826 \times 2\%$$

$$\approx 37 \text{ 元/m}^2$$

### (3) 保险费

指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋现值的 0.2% 计算，房屋现值计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{房屋重置价格} - \text{折旧总额} \\ &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \end{aligned}$$

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第22条规定，“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

该建筑物为住宅用房，该楼总层数6层，砖混结构，建成于2005年，根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为50年，至价值时点，已使用14年，建筑物剩余经济寿命为36年；本次评估中，建筑物经济寿命以估价对象建筑物已使用年限和建筑物剩余可使用年限之和50年计，则：

$$\text{年折旧费} = \frac{C(1-R)}{N}$$

C — 建筑物的重新购建价格

N — 建筑物的经济寿命

R — 建筑物的净残值率，简称残值率，是建筑物的净残值与重新购建价格的比率（砖混结构为 2%）

$$\text{年折旧费} = \frac{1826 \times 1 \times (1 - 2\%)}{50} \approx 36 \text{ 元}$$

房屋现值 = 房屋重置价格 - 折旧总额 = 重置价格 - 一年折旧费 × 房屋已使用年限

依据估价人员的调查，估价对象建成于 2005 年，房屋已使用年限为 14 年，则：

$$\begin{aligned} \text{房屋现值} &= \text{重置价格} - \text{一年折旧费} \times \text{房屋已使用年限} \\ &= 1826 - 36 \times 14 \\ &= 1322 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋现值} \times \text{保险费率} \\ &= 1322 \times 0.2\% \\ &\approx 3 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### (4) 税金

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税等。

①增值税：根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定：增值税 1.5%；

②附加费：增值税的 12%；

③水利基金：免征；

④土地使用税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉免征；

⑤印花税：〈财税 2008（24）号文第二条第 2 款〉免征；

⑥房产税：〈财税 2008（24）号文第二条第 3 款〉减按 4% 的税率计算；

⑦个人所得税：〈财税 2008（24）号文第二条第 1 款〉对个人出租住房取得的所得暂减按 10% 的税率征收个人所得税。财产租赁所得，月租金不超过 800 元的，免征个人所得税；月租金不超过 4000 元的，减除费用 800 元；其余为应纳税所得额，应该按下列公式计算缴纳个人所得税：【月收入 4000 以下（含 4000）- 800（每月）】× 10%。

$$\text{房产税} = 265 \times 105.96 \times 4\%$$

≈1123 元

个人所得税 = (265 × 105.96 - 800 × 12) × 10%

≈1848 元

税金 = (1123 + 1848) ÷ 105.96

≈28 元/平方米

房地产年总费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税金

= 5 + 37 + 3 + 28

= 73 元/m<sup>2</sup>

#### 9、确定房地产年纯收益

房地产年纯收益 = 有效年收入 - 房地产年总费用

= 265 - 73

= 192 元/m<sup>2</sup>

#### 10、确定房地产总价值

(1) 评估计算公式:  $V = \frac{A}{r-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+r})^n]$

式中: V——房地产单位面积价格

A——预期第 n 年的收益额 (净收益)

g——净收益递增比率

r——第 n 年的折现系数 (报酬率)

n——为预测收益年限

#### (2) 评估参数的确定

##### ① 确定报酬率: 按以下原则确定:

本次评估采用累加法综合确定房地产的报酬率 (行业内部收益率) 为 7.0%。

累加法: 是将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分, 然后分别求出每一部分, 再将它们相加得到报酬率的方法。

报酬率 = 无风险报酬率 (价值时点一年期银行存款利率) + 风险报酬率 = 无

风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

项目		数值
无风险报酬率（价值时点一年期银行存款利率）		1.5%
投资风险补偿率		2.5%
管理负担补偿率		2.5%
缺乏流动性补偿率		1.5%
投资带来的优惠率	易于获得融资的优惠率	-0.5%
	所得税抵扣的优惠率	-0.5%
报酬率		7.0%

A、无风险报酬率（安全利率）选用价值时点的中国人民银行现行的一年定期存款年利率（2015.10.24）（安全利率=1.5%）

B、投资风险补偿率：是指当投资者投资于收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。相比之下办公房地产的同类租户市场容量较商业房地产的租户市场容量大，投资风险由大到小的排列为工业<办公<商业。

C、管理负担补偿率：是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。

D、缺乏流动性补偿率：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。

E、投资带来的优惠率：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处。

## ②收益年限的确定：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第22条规定，“土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回”；《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。”因此本次评估以上述规定为假设条件。

该建筑物为住宅用房，该楼总层数6层，砖混结构，建成于2005年，根据房地产估价规范4.4.11“建筑物经济寿命应自建建筑物竣工时起计算，可在建筑物

设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定”，该建筑物经济寿命参照建筑物设计使用年限及影响因素，综合设定为50年，至价值时点，已使用14年，建筑物剩余经济寿命为36年。委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载土地使用权终止日期为2073年11月16日，至价值时点，估价对象所分摊的土地使用权剩余使用年限为53.96年，根据《中华人民共和国物权法》第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。并根据估价目的及合法性原则，本次评估中估价对象收益期确定为36年。

### ③净收益递增比率

估价对象用途为住宅，所在区域交通便利，周边学校、社区医院、集贸市场等公共配套设施齐全，居住区成熟度较高，居住环境较好，本次估价设定其未来城市规划不会发生大的变更，没有外部因素影响其价值，维护保养状况较好，无建筑功能因素影响其价值。考虑目前区域附近房地产租赁市场上涨幅度及趋势，结合估价对象所处位置及实际状况，确定此次评估中估价对象租金上涨比率为3.5%。

### (3) 房地产价值测算：

根据估价对象的具体情况，同时注重预期风险，在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑，选择收益有限年、报酬率无变化、净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A}{r-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产价值

A——预期第n年的收益额（净收益）

r——第n年的折现系数（报酬率）

n——为预测收益年限

g——净收益递增比率

$$\begin{aligned} \text{单位面积价格} &= [192 / (7.0\% - 3.5\%)] \times \{1 - [(1 + 3.5\%) / (1 + 7.0\%)]^{36}\} \\ &\approx 3829 \text{元/m}^2 \end{aligned}$$

### III、估价对象价值的确定

根据估价规范及估价对象具体情况，我们采用比较法及收益法对估价对象价值分别进行了测算，本次评估所采用数据均为我公司专业估价人员经过专业调查所取得，其真实合法、详实、且有效，依此测算结果均可作为估价结果确定的依据，两种评估方法对估价对象理论上均较适，测算结果差距较小，其中比较法估价结果为：5055元/m<sup>2</sup>，收益法的估价结果为：3829元/m<sup>2</sup>，两者相差约32%，差异较大，根据估价师对该区域类似住宅用房市场调查，现区域内类似住宅房地产交易市场活跃，市场成交案例较多，且可比实例与估价对象处于同一供需圈内，可比性较强，而收益法所测算的价格为其估价对象预期收益在价值时点的折现价值，但在现阶段该区域收益价值及房屋市场价格非正常比例关系，因此比较法更能反应估价对象客观市场价格。故本次估价选用加权算术平均分别对比较法与收益法测算结果取权重综合确定估价对象的市场价值。本次评估比较法权重取60%，收益法权重取40%，具体见下表《估价结果确定表》。

估价结果确定表：

项目名称	比较法(元/m <sup>2</sup> )	权重	收益法(元/m <sup>2</sup> )	权重	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
紫荆花苑2#楼 5-4-1室	5055	60%	3829	40%	4565	加权算术平均

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 4565 \text{元/m}^2 \times 105.96 \text{m}^2 \\ &\approx 483707 \text{元} \end{aligned}$$

以上所取各参数均根据国家相关部门发布的最新数据及我公司专业估价师市场调。

#### (六) 估价结果确定：

兰州中信房地产土地评估事务有限公司受酒泉市肃州区人民法院的委托，选派我公司中国注册房地产估价师，根据估价目的，严格遵循估价原则，按照规定的估价程序，估价人员经过实地查勘和测算，对估价对象采用比较法及收益法测

算本次估价对象在价值时点二〇一九年十二月十三日的估价结果为：

评估单价：¥4565元/m<sup>2</sup>；评估总价：¥483708元，大写（人民币）：肆拾捌万叁仟柒佰零柒元整。



## 五、附件

- 1、《甘肃省酒泉市肃州区人民法院司法鉴定委托书》【（2019）酒肃法司鉴委字第212号】；
- 2、房屋权属证明文件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象室内及周边区域照片；
- 5、估价机构资质证书复印件；
- 6、估价人员的资质证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。

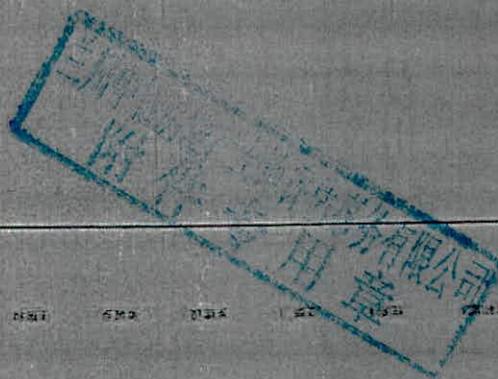


酒 房权证 酒房字第 201405732 号

房屋所有权人	蒋聚良		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	酒泉市肃州区晋城路126号2#楼 5-4-1		
登记时间	2014-7-23		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	105.96	93.05
			

附

记





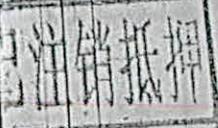
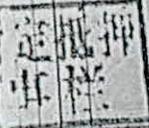
# 房产分户图

房屋座落	酒泉市肃州区晋城路126号2#楼			建成年份	2005
丘号	00077	结构	砖混	套内建筑面积, m <sup>2</sup>	93.05
幢号	2#	总层数	6	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	12.91
户号	5-4-1	所在层次	4	产权面积, m <sup>2</sup>	105.96

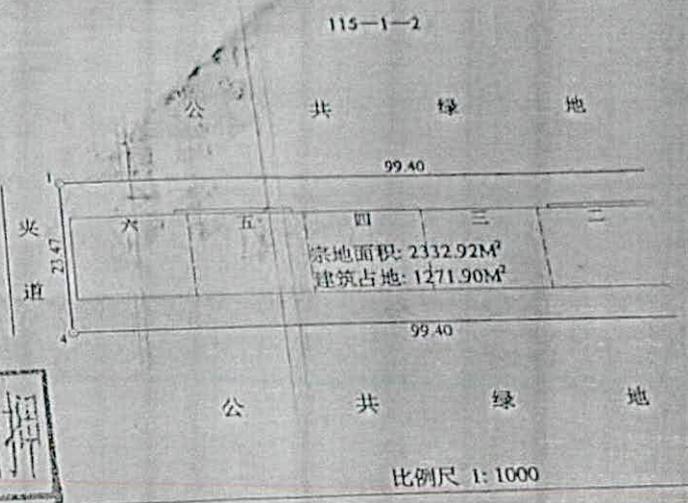


酒泉市房

土地使用权人	蒋 霖 臣		
座 落	晋城路126-2号楼5-4-1		
地 号	115-1-2	图 号	
地类(用途)	城镇混合住宅	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2073年11月16日
使用权面积	23.44 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	
		分摊面积	23.44 M <sup>2</sup>



晋城路126-2号楼商住用地宗地图



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

土地使用条件

1. 本宗地在进行土地使用权的转让、出租、抵押活动或改变规定用途，必须依法办理变更登记手续；
2. 土地使用者使用土地，必须按照批准用途使用，不得擅自改变土地用途。

酒泉市 人民政府 (章)

2015

方位四单元

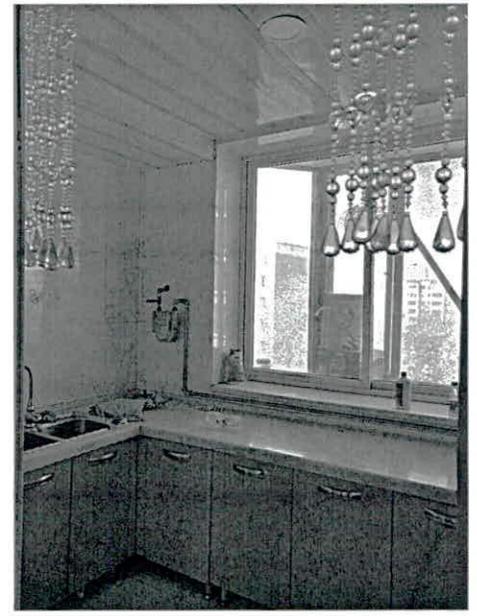
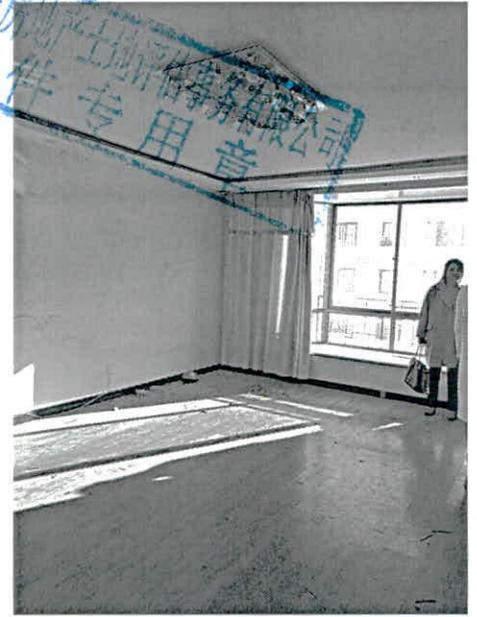
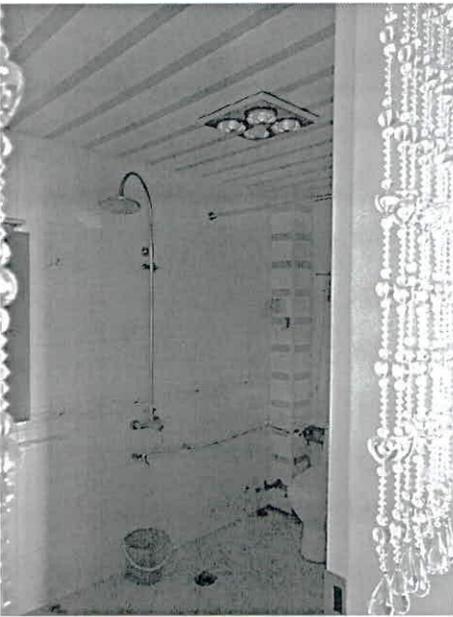
层	五单元	六单元
大 层	5-4-1	5-4-2
层	5-3-1	5-3-2
层	5-2-1	5-2-2
层	5-1-1	5-1-2
层	车库用地(北)	车库用地(南)

宗地面积: 2332.92M<sup>2</sup> 建筑占地面积: 1271.90M<sup>2</sup>  
 蒋霖臣 建筑面积: 105.96M<sup>2</sup>  
 本宗地宗地面积: 23.44M<sup>2</sup> 建筑占地面积: 8306.46M<sup>2</sup>

合计	2332.92	8306.46	1061.02	1271.90
----	---------	---------	---------	---------

方位六单元





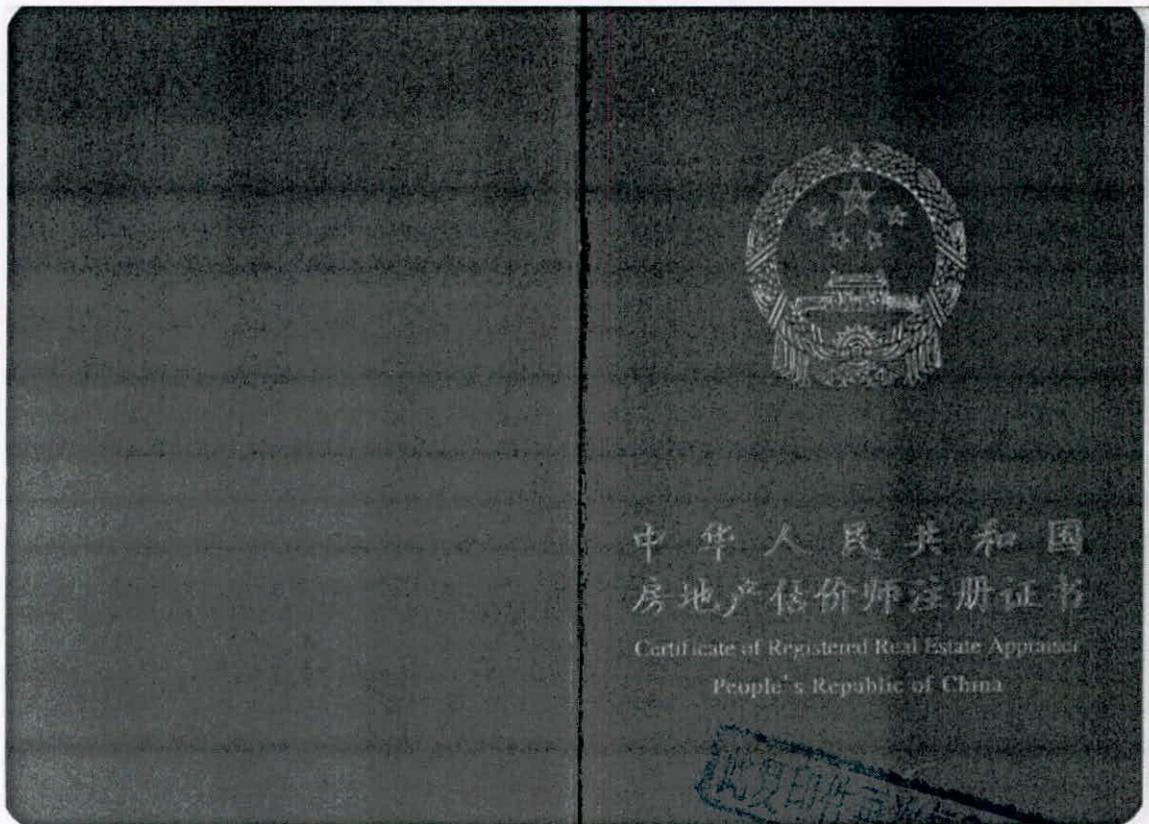
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关 (公章)

2019年11月18日



机构名称	兰州中信房地产土地评估事务有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王彦奇
住 所	兰州市城关区庆阳路219号
邮 政 编 码	730030
联 系 电 话	0931-8481173
统一社会信用代码	916201007202203355
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	1993年3月
注 册 资 本 (出资数额)	200万元
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	甘建房估备字620115号
有 效 期 限	2019年11月18日至2020年5月22日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00199367

姓名 / Full name

龚丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

620102198205104349

注册号 / Registration No.

6220070016

执业机构 / Employer

兰州中信房地产土地评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00184972

姓名 / Full name

王彦奇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

620503198603207712

注册号 / Registration No.

6220130015

执业机构 / Employer

兰州中信房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-24

持证人签名 / Bearer's signature

此复印件再次复印无效



中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China



# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
“国家企业信用信  
息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息

统一社会信用代码  
916201007202203355

名称 兰州中信房地产土地评估事务有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993年03月30日

法定代表人 王彦奇

营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估、建设规划咨询、土地调查评估服务、土地整治服务、土地登记代理服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)\*\*\*

住所 甘肃省兰州市城关区庆阳路219号

登记机关



2019年(1)月05日

复印件再次复印无效

## 内资公司变更通知书

兰州中信房地产土地评估事务有限公司已于1993年03月30日获准登记，领取了《中华人民共和国内资公司营业执照》（现注册号620100200041397，统一社会信用代码916201007202203355）。该企业申请变更登记，现将核准项目通知如下：

变更项目	变更前	变更后
经营期限(营业期限)变更	自2001年11月26日 至2021年11月25日	自2001年11月26日
名称变更(字号名称、集团名称等)	兰州中信房地产评估事务有限公司	兰州中信房地产土地评估事务有限公司
经营范围变更	房地产价格评估、房地产咨询服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。***	房地产价格评估、建设规划咨询、土地调查评估服务、土地整治服务、土地登记代理服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***

兰州市工商行政管理局专业市场管理分局



2019年11月05日